

SATZUNG ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 18 DER GEMEINDE KALKHORST FÜR EINEN TEILBEREICH DER ORTSLAGE ELMENHORST

TEIL A - PLANZEICHNUNG

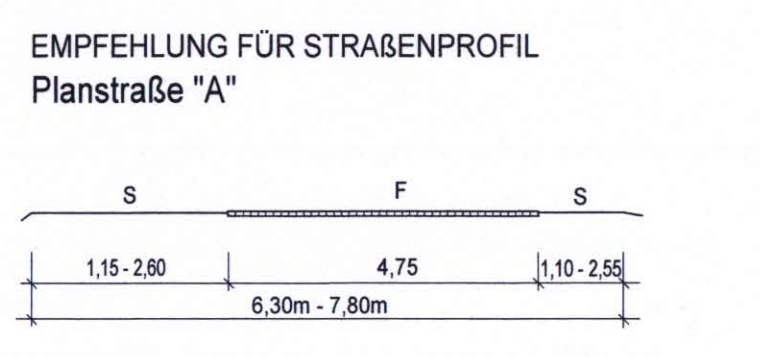
Es gilt die Bauunterschiedsverordnung (BauUV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I Seite 122), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I Seite 1549). Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58) geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1059).



M 1 : 500
Die Planzeichnung Teil A des Bebauungsplanes gilt nur im Zusammenhang mit den textlichen Festsetzungen Teil B.

ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

Teilgebiet mit Nr.	WA1	WA2 + WA3
Art der Nutzung	WA - Allgemeine Wohngebiete § 4 BauNVO	WA - Allgemeine Wohngebiete § 4 BauNVO
Zahl der Vollgeschosse	1	1
GRZ-Grundflächenzahl	0,25	0,25
Bauweise		
maximale Traufhöhe	TH _{max} 3,80m	TH _{max} 3,80m
maximale Firsthöhe	FH _{max} 9,00m	FH _{max} 9,00m



LEGENDE

F	Fahrbahn
S	Sicherheitsstreifen

PLANZEICHENERKLÄRUNG

I. FESTSETZUNGEN		Rechtsgrundlagen	
	ART DER BAULICHEN NUTZUNG Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)	Par. 9 (1) 1 BauGB	
	MAß DER BAULICHEN NUTZUNG Grundflächenzahl, z.B. GRZ 0,25	Par. 9 (1) 1 BauGB Par. 16 - 21a BauNVO	
	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	Par. 20 (1) BauNVO	
	Traufhöhe, als Höchstmaß über Bezugspunkt	Par. 18 BauNVO	
	Firsthöhe, als Höchstmaß über Bezugspunkt	Par. 18 BauNVO	
	BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN Offene Bauweise nur Einzelhäuser zulässig nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	Par. 9 (1) 2 BauGB Par. 22 u. 23 BauNVO	
	BAUGRENZE Hauptfirstrichtung	Par. 9 (1) 2 BauGB	
	VERKEHRSFÄCHEN Straßenverkehrsfäche Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Straßenbegleitgrün Grundstückzufahrt	Par. 9 (1) 11 BauGB Par. 9 (6) BauGB	
	HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSER LETUNGEN Vermutliche Verlauf von Leitungen; unterirdisch (TW=Trinkwasser, AW=Abwasser, RW=Regenwasser)	Par. 9 (1) 13 BauGB Par. 9 (6) BauGB	
	GRÜNFLÄCHEN Grünfläche öffentliche Grünfläche private Grünfläche Schutzgrün Spielplatz	Par. 9 (1) 15 BauGB	
	II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER Flurstücksgrenze, Flurstücknummer vorhandene Böschung / Baum vorhandene Höhenbolzen (z.B. 51,792m ü.H.N.) Höhenangaben ü.H.N. Benennung in Metern Kennzeichnungen der WA-Gebiete mit lfd. Nr. in Aussicht genommene Grundstücksteilung Sichtdreieck künftig entfallende Darstellung, z.B. KKA Kennzeichnung von Leitungen, die unverletzt werden müssen vorhandenes Gebäude aus Luftbild	Par. 9 (1) 25a BauGB Par. 9 (6) BauGB Par. 9 (1) 25a BauGB Par. 9 (6) BauGB Par. 9 (1) 25a BauGB Par. 9 (1) 4 BauGB Par. 9 (1) 21 BauGB Par. 9 (6) BauGB Par. 9 (1) 10 BauGB Par. 9 (6) BauGB Par. 1 (4) BauNVO Par. 16 (5) BauNVO Par. 9 (7) BauGB Par. 9 (7) BauGB	

TEIL B - TEXT

PLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
FÜR DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 18 DER GEMEINDE KALKHORST FÜR EINEN TEILBEREICH DER ORTSLAGE ELMENHORST (§ 9 Abs. 1 und 2 BauGB)

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
In den Allgemeinen Wohngebieten sind die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 3, 4 und 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und deshalb nicht zulässig.
- GARAGEN, ÜBERDACHTE STELLPLATZE** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)
Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Dabei gelten die §§ 12 Abs. 1, 2, 3 und 21a Abs. 3 BauNVO. Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch überdachte Stellplätze und Garagen ist nach § 21a Abs. 3 BauNVO im Plangebiet zulässig.
- ZAHLEN DER WOHNUNGEN IN WOHNUNGSBÄUDEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
Die Höchstzahl der Wohnungen in den Einzelehäusern wird mit maximal 2 Wohnungen begrenzt. Die Höchstzahl der Wohnungen in Doppelhäusern wird mit maximal 2 Wohnungen je Doppelhaushälfte begrenzt.
- HÖHENLAGE** (§ 9 Abs. 3 BauGB)
Die konstante Sockelhöhe darf eine Höhe von 0,50 m über dem Bezugspunkt nicht überschreiten. Der Erdgeschossfußboden darf jedoch auch nicht unter dem Bezugspunkt liegen. Das Maß der Sockelhöhe bezieht sich auf den vertikalen Abstand zwischen der Erdgeschossfußbodenoberkante und dem Bezugspunkt. Die Sockelhöhe ist der Schnittpunkt von Oberer Erdgeschossfußboden (Robau) und aufstrebendem Mauerwerk. Die Traufhöhe ist der Schnittpunkt der äußeren Dachaußenkante mit dem zu bebauenden traufseitigen Mauerwerk. Als unterer Bezugspunkt bei Höhenangaben: Traufhöhe, Firsthöhe, Sockelhöhe - wird die Höhe des Geländes für die Überbauung vorgesehenen Grundstücksteils festgesetzt.
- MINDESTGRUNDSTÜCKSGRÖßE** (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)
Für Doppelhäuser wird eine Mindestgrundstückgröße von 600 m² festgesetzt wobei jeweils 300 m² auf eine Doppelhaushälfte entfallen müssen. Für Einzelehäuser wird eine Mindestgrundstückgröße von 500 m² festgesetzt.
- VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN - SICHTFLÄCHEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)
Innerhalb der von Bebauung freizuhaltenden Sichtflächen sind Sichtbehinderungen mit einer Höhe von mehr als 0,70 m über der Fahrbahnhöhe unzulässig. Zusätzlich sind einzelne hohe oder weite Kronenansätze über 2,50 m. Bei kleinen Sichtflächen entfällt die Randstatur.

FESTSETZUNGEN ÜBER DIE ÄUßERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 66 LBauO M-V)

- DÄCHER**
Die Hauptdächer sind als symmetrische Sattel- oder Krüppeldach zu bilden und sind nur in rot- oder antrazinfarbener Handbemalung zu decken. Die Hauptfirstrichtungen gehen für die Innendächer des Plangebietes zulässigen Hauptnutzungen und sind dafür einzuhalten. Die Dachneigungen sind zwischen 40° und 46° vorzusehen. Glänzende und reflektierende Dachmaterialien sind nicht zulässig (auszuschließen sind glasierte und erdelegierte Dächer). Zulässig sind erdgraue, rötliche bis braune Dächer. Bei Garagen, überdachten Stellplätzen und Nebengebäuden gelten die Festsetzungen zur Dachneigung und Dachdeckung nicht.
- AUßENWÄNDE**
Innerhalb des Plangebietes sind Außenwände als Verbundmauerwerk, als geputzte Fassade oder als Holzfassade zulässig. Gut verputzte Außenwandflächen und Außenwände aus Holz sind nur mit heller pastellfarbener Farbgebung in den Farben weiß, beige, creme, hellobraun, gelb oder ocker zulässig.
Der Blockausstrich ist unzulässig. Nicht zulässig sind: hochglänzende Baustoffe, wie Edelstein, emaillierte Elemente, Fliesen.
- ABFALLEHÄLTER**
Innerhalb des Geltungsbereiches sind Abfallbehälter auf dem eigenen Grundstück unterzubringen.
Am Einbringungsort sind die Abfallbehälter an dem dafür vorgesehenen Müllsammlungsort an der Straße "Zur Steilküste" für die geordnete Entsorgung bereitzustellen.
- BEFESTIGUNG VON FLÄCHEN AUF PRIVATEN GRUNDSTÜCKEN**
Die Befestigung von privaten Stellplätzen und deren Zufahrt sowie von Zufahrt zu Garagen ist mit wasserundurchlässigen Materialien und/oder Rasengrünsystemen und/oder großflächig verlegtem Steinpflaster ohne Fugenverspann zu gestalten. Ein wasserundurchlässiger Unterbau ist nicht zulässig.
- WERBENANLAGEN**
Werbeanlagen sind nur an der Straße der Leitung zulässig. Im Plangebiet sind Werbeanlagen nur als Schilder an den Hauswänden oder freistehend bis zu einer Größe von 0,30 x 0,60 m (0,18 m²) zulässig. Es dürfen keine selbstleuchtenden Werbeanlagen verwendet werden.
- BAUKÖRPERGESTALTUNG VON DOPPELHÄUSERN**
Doppelhaushälften eines Doppelhauses sind hinsichtlich der Ansicht, Gestaltung und Materialwahl gleichartig zu gestalten.
- FESTSETZUNG ZU BUSSGELDERN**
Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die gesetzlichen Festsetzungen unter II.1 bis II.6 verstößt handelt rechtswidrig im Sinne des § 64 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V und kann mit Bußgeld geahndet werden.

GRÜNRÜNDUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Nr. 25 a, b BauGB)

- ANPFLANZGEBOTE**
1. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen auf der privaten Grundfläche mit der Zweckbestimmung "Schutzpflanzung" sind ausschließlich mit standortgerechten heimischen Gehölzen zu pflanzen. Die Bepflanzung ist mit Pflanzabständen von 1,0 x 1,0 m vorzusehen. Folgende Gehölze und Pflanzqualitäten sind zu verwenden:
Bäume (Höl): Zxx 200-250 cm: Stiel-Eiche (Quercus robur), Hainbuche (Carpinus betulus), Feld-Ahorn (Acer campestre), Sorbus intermedia (Schwedische Mehlbeere), Prunus padus (Traubenkirsche), Wildpappel (Malus sylvestris).
Sträucher (Zxx 80-100 cm): Schone (Prunus spinosa), Hasel (Corylus avellana), Zwergflügler Weißdorn (Crataegus laevigata), Roter Hartriegel (Cornus sanguinea), Kreuzdorn (Rhamnus cathartica), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Strauchweiden (Salix), Strauchrosen (Rosa).
- Einzelbäume**
Die Anpflanzen von Einzelbäumen sind als 3xv Hochstämme mit einem Stammumfang von 16-18 cm auszuführen.
Für Anpflanzungen im Bereich des Straßenumrisses sind folgende Bäume zu verwenden: Baum-Hasel (Corylus colurna), Weißdorn (Crataegus monogyna), Säulen-Weißdorn (Crataegus monogyna 'Stricta'), Pfaffenblättriger Dorn (Crataegus pruinifolia 'Splendens'), Stadthornie (Fyus cataracta 'Cantabrica'), Schwedische Mehlbeere (Sorbus intermedia 'Brouwers').
Für die festgesetzten Anpflanzungen im Bereich der Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Spielplatz" sind klein- bis mittelgroße heimische und standortgerechte Laubbäume zu verwenden.

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungbeschlusses der Gemeindevertretung vom 02.12.2014. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung am 09.10.2014 erfolgt. Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt gemäß § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren. Die ortsübliche Bekanntmachung des Verfahrens ohne Durchführung einer öffentlichen Beteiligung nach § 2 Abs. 4 BauGB erfolgt werden soll, erfolgte mit dem Aufstellungsbeschluss.
Kalkhorst, den 24. MAI 2016
Bürgermeister
- Die Gemeindevertretung hat am 02.12.2014 den Entwurf der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 und die zugehörige Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.
Kalkhorst, den 24. MAI 2016
Bürgermeister
- Die berufenen Behörden sind gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB mit Schreiben vom 26.05.2015 zur Abgabe einer Stellungnahme angefordert worden.
Kalkhorst, den 24. MAI 2016
Bürgermeister
- Der Entwurf der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die zugehörige Begründung haben in der Zeit vom 19.05.2015 bis zum 19.06.2015 während der Dienstreisen im Amt Klützer Winkel nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB i.V.m. Auslegungstermin abgelegt. Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan während der Auslegungstermine sind im Rahmen der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unterbreitet worden. Sofern die Gemeinde Kalkhorst dessen Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 der Gemeinde Kalkhorst nicht von Bedeutung ist, ist ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsverfahrensdienstordnung nicht zulässig, wenn mit ihm Einwände geltend gemacht werden, die von den Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet vorgebracht wurden, auf die nicht geltend gemacht werden können, beruhen auf unzutreffenden Tatsachen oder abzuwehrend sind.
Kalkhorst, den 24. MAI 2016
Bürgermeister
- Der katastralmäßige Bestand am 28.04.2015 wird als richtig dargestellt, besichtigt. Hinsichtlich der ländlichen Darstellung der Grenzpunkte gilt die Prüfung nur grob erfolgt, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1 : 25000 vom Katasteramt erstellt und nicht abgeleitet werden.
Gievamühlen, den 04.04.2016
Unterschrift
- Die Gemeindevertretung hat die fristgemäß abgelegenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der berufenen Behörden am 29.10.2015 geprüft. Das Ergebnis ist mit folgendem Text bekannt gegeben:
Kalkhorst, den 24. MAI 2016
Bürgermeister
- Die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 29.10.2015 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zur Satzung des Bebauungsplanes Nr. 18 wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 27.10.2015 gebilligt.
Kalkhorst, den 24. MAI 2016
Bürgermeister
- Der Satzungsbeschluss über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist sind durch Veröffentlichung am 28.10.2015 ausgefertigt.
Kalkhorst, den 24. MAI 2016
Bürgermeister
- Die Bebauungsplanung bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit am 28.10.2015 ausgefertigt.
Kalkhorst, den 24. MAI 2016
Bürgermeister
- Der Satzungsbeschluss über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist sind durch Veröffentlichung am 28.10.2015 ausgefertigt.
Kalkhorst, den 24. MAI 2016
Bürgermeister

SATZUNG

DER GEMEINDE KALKHORST ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 18 FÜR EINEN TEILBEREICH DER ORTSLAGE ELMENHORST
Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 2746), wird nach der Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Kalkhorst vom 29.10.2015 folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 bestehend aus einer Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

SATZUNG

ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG
DES BEBAUUNGSPLANES NR. 18
DER GEMEINDE KALKHORST
FÜR EINEN TEILBEREICH
DER ORTSLAGE ELMENHORST

